

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smältan nr 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfällighetsföreningen Smältan. Föreningens andel är 10,2 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gård med underhåll och förbättringsåtgärder.

Styrelsen

Helena Nordén-Kafe	Ordförande
Lena Björkenor	Ledamot
Heikki Lotti	Ledamot
Carl Philip Wilhelm Tavell	Ledamot

Martin Lundqvist	Suppleant
Karin Christina Winter	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Giovanna Gagliardi	Ordinarie Intern
Linus Wirén Ekehjelm	Suppleant Intern

Valberedning

Hayati Kafé
Giovanna Gagliardi

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SMÄLTAN 9	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

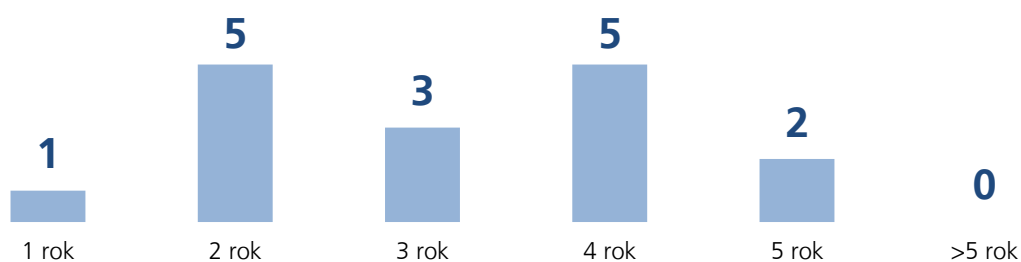
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 591 m², varav 1 437 m² utgör boyta och 154 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sanna Johansson	45 m ²	2020-05-31
Wide Vistas Ent	43 m ²	2021-12-01
NELAB Invest	16 m ²	2021-04-30
Stockholms Inbrottskydd	50 m ²	2020-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining/stambyte	2022	Relining i bottenplattan utförd 2022
Radonmätning	2021	
Sopsortering	2021	
OVK	2021	
Renovering av hiss	2018	
Tak	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2023	ej beslutat
Fönsterrenovering mot gatan plan 4-5	2023	
Inventering radiatorer/värmesystem	2023	
Stuprör gårdssida	2024	ej beslutat
Fasad innergård	2024	ej beslutat
Stambyte	2030	ej beslutat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Renab
Elddistribution	Ellevio
El	Nordic Green Energy
Snöröjning	Karlaplans Plåt
Städning trapphus	Evident Clean AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Kabel TV / Internet - Gruppavtal	Tele2
Serviceavtal hiss	Kone
Takvärmeanläggning	Dimson Bygg AB

Föreningens ekonomi

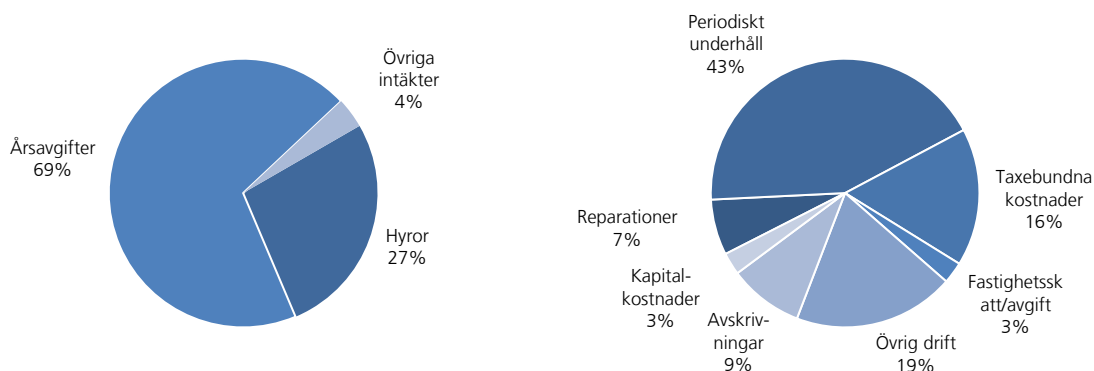
Nytt lån har tagits upp. Summa 1 100 000 kr. Relining av bottenplattan 2022, belastar resultatet, cirka 1 000 000 kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	599 816	749 031
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 024 606	1 016 760
Finansiella intäkter	2 031	131
Ökning av långfristiga skulder	1 055 342	0
Ökning av kortfristiga skulder	105 707	0
	2 187 686	1 016 891
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 047 944	1 017 647
Finansiella kostnader	62 072	45 216
Ökning av kortfristiga fordringar	34 052	15 959
Minskning av långfristiga skulder	0	31 086
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 197
	2 144 068	1 166 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	643 434	599 816
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	43 618	-149 215

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining har skett av avloppsrören i bottenplattan efter rekommendation av anlita konsult från Fastighetsägarna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	495	495	495	471
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 793	1 792	1 791	1 781
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 403	2 668	2 690	2 295
Elkostnad/m ² totalyta	37	26	20	24
Värmekostnad/m ² totalyta	168	167	156	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	28	29	28
Soliditet (%)	21	40	42	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 291	-254	-383	-366
Nettoomsättning (tkr)	1 025	1 017	996	981

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 437 m² bostäder och 154 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	140 851	0	0	140 851
Upplåtelseavgifter	3 987 581	0	0	3 987 581
Fond för yttre underhåll	2 939 597	447 363	-57 500	2 549 734
S:a bundet eget kapital	7 068 029	447 363	-57 500	6 678 166
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 350 773	-447 363	-196 499	-3 706 911
Årets resultat	-1 291 406	-1 291 406	253 999	-253 999
S:a fritt eget kapital	-5 642 178	-1 738 769	57 500	-3 960 910
S:a eget kapital	1 425 851	-1 291 406	0	2 717 256

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 291 406
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 903 410
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-447 363</u>
summa balanserat resultat	-5 642 179

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>996 892</u>
-4 645 287

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 024 606	1 016 760
Summa rörelseintäkter		1 024 606	1 016 760
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 839 154	-899 543
Övriga externa kostnader	Not 4	-145 314	-83 687
Personalkostnader	Not 5	-63 476	-34 417
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-208 026	-208 026
Summa rörelsekostnader		-2 255 970	-1 225 673
RÖRELSERESULTAT		-1 231 364	-208 913
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 031	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 072	-45 216
Summa finansiella poster		-60 042	-45 085
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 291 406	-253 999
ÅRETS RESULTAT		-1 291 406	-253 999

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	5 928 196	6 129 735
Maskiner	Not 8	7 028	13 516
Summa materiella anläggningstillgångar		5 935 225	6 143 251
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 935 225	6 143 251
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 353	3 725
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	665 859	617 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	31 875	11 402
Summa kortfristiga fordringar		714 087	632 553
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	3 865
Summa kassa och bank		0	3 865
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		714 087	636 417
SUMMA TILLGÅNGAR		6 649 312	6 779 668

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 128 432	4 128 432
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 939 597	2 549 734
Summa bundet eget kapital		7 068 029	6 678 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 350 773	-3 706 911
Årets resultat		-1 291 406	-253 999
Summa fritt eget kapital		-5 642 178	-3 960 910
SUMMA EGET KAPITAL		1 425 851	2 717 256
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	4 889 462	3 834 120
Leverantörsskulder		146 396	86 150
Skatteskulder		4 878	4 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	182 725	138 070
Summa kortfristiga skulder		5 223 461	4 062 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 649 312	6 779 668

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år
Hiss	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	710 967	710 967
Hyror lokaler	276 153	276 037
Bredbandsintäkter	29 760	29 760
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Öresutjämning	-2	-3
	1 024 606	1 016 760

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 948	25 848
	Fastighetsskötsel beställning	3 178	0
	Snöröjning/sandning	8 938	23 476
	Städning entreprenad	35 891	30 544
	Städning enligt beställning	0	17 948
	Mattvätt/Hyrmattor	4 097	4 726
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 000
	Hissbesiktning	4 466	4 009
	Myndighetstillsyn	1 890	24 321
	Gård	0	600
	Serviceavtal	19 057	15 408
	Förbrukningsmateriel	6 117	1 396
	Teleport/hissanläggning	0	3 144
	Brandskydd	1 565	0
		111 147	166 418
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	65 836	0
	Tvättstuga	2 289	149
	Sophantering/återvinning	4 319	28 586
	Entré/trapphus	7 250	10 598
	VVS	6 469	29 065
	Värmeanläggning/undercentral	16 300	26 400
	Ventilation	0	31 385
	Elinstallationer	3 081	4 906
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 450	0
	Hiss	31 594	4 000
	Fönster	16 115	0
		155 703	135 089
	Periodiskt underhåll		
	VVS	996 892	57 500
		996 892	57 500
	Taxebundna kostnader		
	El	58 385	41 190
	Värme	267 397	265 002
	Vatten	33 981	31 937
	Sophämtning/renhållning	24 825	31 394
		384 588	369 523
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 472	27 544
	Samfällighetsavgift	63 750	51 000
	Kabel-TV	34 572	34 401
	Bredband	2 316	2 204
		130 110	115 149
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 714	55 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 839 154	899 543

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	0	6 016
	Inkassering avgift/hyra	610	509
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	652	0
	Förvaltningsarvode	50 348	49 268
	Administration	14 923	2 964
	Konsultarvode	73 750	19 961
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 580	4 520
		145 314	83 687
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	30 800
	Sociala kostnader	15 176	3 617
		63 476	34 417
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	165 301	165 301
	Förbättringar	36 237	36 237
	Maskiner	6 488	6 488
		208 026	208 026
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 167 938	9 167 938
	Utgående anskaffningsvärde	9 167 938	9 167 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 038 203	-2 836 664
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 539	-201 539
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 239 741	-3 038 203
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 928 196	6 129 735
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 895 000	18 180 000
	Taxeringsvärde mark	49 146 000	41 072 000
		71 041 000	59 252 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 400 000	56 000 000
	Lokaler	3 641 000	3 252 000
		71 041 000	59 252 000

Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 188	103 188
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 188	103 188
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-89 672	-83 184
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 488	-6 488
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-96 160	-89 672
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 028	13 516
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	22 425	21 474
	Klientmedel hos SBC	169 462	319 896
	Räntekonto hos SBC	473 972	276 056
		665 859	617 426
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Konsultarvode	0	11 402
	Samfällighetsavgift	31 875	0
		31 875	11 402
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 549 734	2 154 794
	Reservering enligt stadgar	447 363	447 363
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-57 500	-52 423
	Vid årets slut	2 939 597	2 549 734

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,630 %	481 250	486 250	2023-01-18
Handelsbanken	4,100 %	1 231 314	1 243 750	2023-12-01
Handelsbanken	2,720 %	48 875	49 375	2023-07-20
Handelsbanken	4,100 %	1 800 000	1 825 000	2023-12-01
Handelsbanken	2,887 %	228 023	229 745	2023-01-31
Handelsbanken	3,110 %	1 100 000	0	2023-02-13
Summa skulder till kreditinstitut		4 889 462	3 834 120	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 889 462	-3 834 120	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 663 302 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 799 600	4 799 600

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	48 300	47 600
Sociala avgifter	19 217	14 956
Ränta	18 620	4 410
Avgifter och hyror	96 588	71 104
	182 725	138 070

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Helena Nordén-Kafe
Ordförande

Lena Björkenor
Ledamot

Heikki Lotti
Ledamot

Carl Philip Wilhelm Tavell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Giovanna Gagliardi
Intern revisor